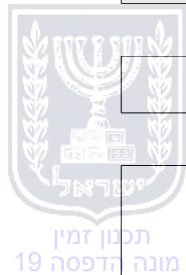


הוראות התכנית

תכנית מס' 405-1120807

ויצמן 136 - מגורים, מסחר ותעסוקה כס/ מק/ 3 / 37 / א/ 17



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי כפר סבא
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005244398/310>

דברי הסבר לתכנית

הבניין נשוא התכנית, ברחוב ויצמן 136 (גוש 6439 חלקה 133) הינו מבנה מגורים קיים עם קומת מסחר, קומת ביניים (גלריה) ו-5 קומות מגורים בהן 20 יח"ד.

התכנית מסדירה את קומת הגלריה כך שתשמש כקומה עם שימוש מעורב של מסחר, משרדים ומגורים ובתוך כך משנה את שמה לקומה א'.

התכנית אינה משנה את גובה הבניין או את זכויות הבניה ועיקרה הוספת שימוש מסחר בקומה א' (לשעבר "הגלריה"), והוספת 3 יח"ד לפי סעיפים 62א(א), 62א(א) ו-8.

ההיתר המקורי לבניין ניתן בשנת 1969 וכלל גם את חלקה 136. בשנת 1970 נוספו עוד שתי חנויות בהיתר, כך שסך השטחים הקיימים בהיתר בקומת הקרקע כיום הם 348 מ"ר, מתוכם 250 מ"ר למסחר, 25 מ"ר לשטחי שירות (למגורים ולמסחר) ו-53 מ"ר למבואות.

בשנת 1973 התקבל היתר לתוספת שתי חנויות בקומת הקרקע, בשטח כולל של 43.24 מ"ר. כך ששטח הבניין הקיים על פי היתר הינו 1,826.6 מ"ר מעל הקרקע ו-420 מ"ר מתחת לקרקע. בהתאם לתכנית כס/1/1, אלו הן הזכויות המוקנות למגרש.

בחלוף השנים נסגרו כל המרפסות בקומת הגלריה ובקומות הטיפוסיות, ושטח הקומה גדל עקב כך בכ-100 מ"ר. כיום השטח הכולל הקיים מעל הקרקע עומד על 2,506 מ"ר, המהווים חריגה של 679.4 מ"ר מזכויות הבניה.

בקומת הגלריה היו קיימים 255.56 מ"ר לעיקרי ושירות, וקומה טיפוסית בשטח 255.56 מ"ר לעיקרי ושירות. סה"כ השטחים הקיימים בהיתר בבניין לעיקרי ושירות לכל השימושים הוא 1,783 מ"ר מעל הקרקע ועוד 420 מ"ר במרתף.

בשנת 1984 קיבלה תוקף תכנית מספר כס/3/37/א אשר קבעה את זכויות הבניה למסחר בסך 87 מ"ר בקומת הקרקע אולם כאמור, בפועל על פי ההיתר כבר היה קיים באותה עת 250 מ"ר למסחר.

בנוסף, תכנית כס/3/37/ג קבעה זכויות בניה לייעוד מגורים לשש קומות מעל קומת עמודים, 20 יח"ד, לפי בנוי.

במסגרת הכנת התכנית עלה שיש חריגה מזכויות הבניה המאושרות בהיתר ובתב"ע. לצורך הסדרת הבניה, תכנית זו מוסיפה זכויות בניה בסך 473.4 מ"ר לשימושים העיקריים ובסך 355 מ"ר לשטחי שירות ומוסיפה שטחים עיקריים למסחר לפי סעיף 62א(א) ו-14 ולמגורים לפי סעיף 62א(א) ו-13. זאת על מנת לאפשר הסדרה של הבינוי הקיים מזה עשרות שנים כמוזכר בתכנית שאושרה בשנת 1984. כמו כן, התכנית מגדירה זכויות לשטחי שירות בנפרד מהשטחים העיקריים וקובעת הוראות לעיצוב חזיתות המבנה.

התכנית משנה יעוד בהתאמה לנוהל מבא"ת, מאזור מסחרי למגורים, מסחר ותעסוקה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ויצמן 136 - מגורים, מסחר ותעסוקה כס/ מק/ 3/ 37/ א/

17

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

405-1120807

מספר התכנית

0.808 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) (12), א62 (א) (14), א62 (א) (6), א62 (א) (8), א62 (א) (13) (ב)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

כפר סבא

קואורדינאטה X

191775

קואורדינאטה Y

625700

פינת הרחובות ויצמן והרצל בכפר סבא.

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

כפר סבא - חלק מתחום הרשות: כפר סבא

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר סבא	הרצל	55	
כפר סבא	ויצמן	136	

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6439	מוסדר	חלק		133

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/06/2012		4680	6431	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/1/1/ סגח. הוראות תכנית כס/1/ 1/ סגח תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>כס/1/1/סגח</u>
16/02/2006		1901	5495	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/1/1/ פיס. הוראות תכנית כס/1/ 1/ פיס תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>כס/1/1/פיס</u>
22/11/1984			3126	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית כס/3/37/א בתחום תכנית זו.	החלפה	<u>כס/3/37/א</u>
26/02/1976			2199	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/1/1/ג. הוראות תכנית כס/1/1/ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>כס/1/1/ג</u>
09/01/1997			4475	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/מק/1/ 1/מ/ב. הוראות תכנית כס/ מק/1/1/מ/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>כס/מק/1/1/מ/ב</u>
18/06/1970			1636	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כס/1/1/ ממשיכות לחול.	שינוי	<u>כס/1/1</u>
14/02/2002		1464	5054	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית כס/1/1/גל/ א בתחום תכנית זו.	החלפה	<u>כס/1/1/גל/א</u>
29/03/1990		2362	3755	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/1/1/ מ. הוראות תכנית כס/1/1/ מ תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>כס/1/1/מ</u>
30/03/2022		5805	10345	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 405- 0675363. הוראות תכנית 405-0675363 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>405-0675363</u>

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עינב קוה-יאיר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עינב קוה-יאיר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 56 22/08/2024	אריק ברגנר	19/08/2024	1	1: 250	רקע	בינוי
לא		11: 51 05/01/2024	עינב קוה-יאיר	05/01/2024	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא	כפר סבא	ויצמן	135	09-7649317	09-7646425	

1.8.2 יזם**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	עינב קוה-יאיר	28813		ראש העין	אתרוג	23	03-9030793	03-9030793	einav@eky.c o.il
אדריכל	אדריכל	אריק ברגנר	116019		כפר סבא	התע"ש	24	09-8605130	09-7601065	arik@arikber gner.com
מודד מוסמך	מודד	גיוסי עבד אלמנעם	926		גילגוליה	(1)		03-9744882		aj1969.surv@ gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 132.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הסדרת מצב קיים והוספת יחידות מגורים בקומת ביניים במבנה מגורים, מסחר ותעסוקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הגדרת שימושים בקומה א' (לשעבר קומת הגלריה) למגורים, מסחר ותעסוקה לפי סעיף 62א(א)(6) לחוק התוה"ב.

ב. תוספת 3 יחידות דיור לפי סעיף 62א(א)(8) והסדרת מרפסות סגורות בדירות קיימות לפי סעיף 62א(א)(12) לחוק התוה"ב.

ג. תוספת שטח עיקרי להסדרת שטחי מסחר בסך 50 מ"ר לפי סעיף 62א(א)(14) לחוק התוה"ב.

ד. תוספת שטח עיקרי להסדרת שטחי מגורים בסך 423.4 מ"ר לפי סעיף 62א(א)(13) לחוק התוה"ב.

ה. שינוי שם הייעוד בהתאמה לנוהל מבא"ת ללא תוספת שימושים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים מסחר ותעסוקה		133
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
רצועה לתכנון (פוליגונית)	מגורים מסחר ותעסוקה	133
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	133

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

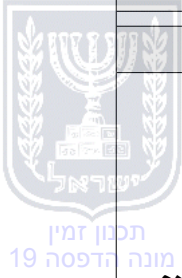
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי	808	100
סה"כ	808	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	805.36	100
סה"כ	805.36	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>א. קומת קרקע - מסחר ומבואות ושימושים נילוויים</p> <p>ב. קומה א' (קומת הגלריה קיימת) - גלריות למסחר, משרדים ומגורים</p> <p>ג. קומות ב' עד ו' - מגורים</p> <p>ניתן יהיה להמיר מגורים במשרדים בתנאי שלא תהיה הפרעה ליחידות הדיור הסמוכות ובכפוף לחוות דעת שמאית.</p> <p>ניתן יהיה להמיר את שטח המשרדים המסומן באות A בנספח הבינוי המצורף לתכנית זו, לשטח מגורים נוסף, מופרד או מחובר לדירה D המוצעת.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>א. בקומה א' יותרו גלריות למסחר רק בכפוף לאישור מורשה נגישות כי החנות נגישה. אחרת, יותר שימוש מסחר ללא הגעת לקוחות, כדוגמת משרד אחורי back office לשירות החנות).</p> <p>ב. בקומה א' תיוצר הפרדה פיזית בין השימושים השונים, על ידי דלת או קיר.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : רצועת מתע"נ תת-קרקעי</p> <p>א. לא תבוצע כל עבודה או שינוי בתחום רצועת המתע"ן, לרבות בינוי זמני או קבוע והנחת תשתיות אלא בתיאום עם הגורם המוסמך.</p> <p>ב. תותר הקמת עוגנים לתחום המטרו בכפוף לאישור תכנית עוגנים בהתאם להוראות התכנית התקפה. העוגנים יהיו זמניים פולימרים פריקים בלבד. בתום הביצוע יודאו היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתיאום עם הגורם המוסמך.</p> <p>ג. יש לתאם עם הגורם המוסמך כל פעילות להשפלת מי תהום, במידה ומתבצעת בפרוייקט.</p> <p>ד. בתחום זה יחולו גם הוראות תכנית לתשתית לאומית לקווי מטרו במטרופולין ת"א, M1, מקטע צפוני. ככל שישתנה תחום התכנית הנ"ל, ההוראות יחולו על התחום התקף.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)		מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט			
(5)	4 (4)	0 (3)	1	8 (2)	23		300	2000 (1)	808	133	מגורים	מסחר ומגורים ותעסוקה
(5)	4 (4)	0 (3)	1	2		(6)	55	300	808	133	מסחר	מגורים ומסחר ותעסוקה
(5)	4 (4)	0 (3)	1	7		(7) 420	355	2300	808	133	<סך הכל>	מגורים ומסחר ותעסוקה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

ניתן יהיה להמיר שטחי מגורים במסחר ולהיפך, בקומה א' בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח לחדרי יציאה לגג לפי כס' 1/ג/1 בנוסף לזכויות המפורטות.

(2) קומת מסחר + קומה א/גלריה + 5 קומות מגורים + גג.

(3) מערבי.

(4) דרומי.

(5) קו בנין קדמי לויצמן 4 מ', קו בנין קדמי להרצל 7 מ'.

(6) שטחי שירות תת קרקעיים לפי כס' 1/1 /מ' ב, היום בפועל בנוי 420 מ"ר עבור מקלט משותף.

(7) מקלט משותף.

6. הוראות נוספות**6.1 ניהול מי נגר**

ככל והיתר הבנייה יכלול שינוי תכנית מהמצב הקיים ערב אישור תכנית זו תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהא הגשת נספח הידרולוגי למגרש. כמו כן יוצגו פתרונות לניקוז מרפסות הגג והגג העליון.

6.2 תנאים בהליך הרישוי

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית לצרכי רישום. תנאי לטופס אכלוס יהיה רישום התצ"ר בלשכת המקרקעין.
- ב. אישור מחלקת התנועה לפתרון חניה, גישה למגרש וכל היבט תנועת רלוונטי.
- ג. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום ואישור עם חברת נתיבי איילון ביחס לפרוייקט "מהיר לעיר" ברח' ויצמן.
- ד. תנאי להיתר בניה יהיה אישור ותיאום עם הגורם המוסמך ביחס למטרו המתוכנן.

6.3 הסדרת שטח/ מקרקעין

לאחר קבלת תעודת גמר יש להסדיר תיקון לרישום הבית המשותף בלשכת המקרקעין.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער למימוש התכנית תוך 5 שנים מיום מתן תוקף.